Stadt Halle (Saale)
Geschäftsbereich Stadtentwicklung und
Umwelt

18. März 2024

Sitzung des Stadtrates am 27.03.2024
Änderungsantrag der Fraktionen SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle (Saale) – frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung des Vorentwurfs – Vorlagen-Nummer: VII/2023/05853
Vorlagen Nummer:VII/2024/06990
TOP: 8.6.9.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadtverwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Begründung:

Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind berücksichtigt, wurden aber hier im Rahmen einer sachgerechten Abwägung v. a. gegenüber den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, der Anforderungen kostensparenden Bauens und der Bevölkerungsentwicklung sowie den Belangen des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zurückgestellt.

zu 1. und 2.:
Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Baugesetzbuch für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen.
In der vom Stadtrat beschlossenen Wohnbauflächenbedarfsermittlung als Grundlage für den Flächennutzungsplan wurde ein Bedarf im Segment der Ein- und Zweifamilienhausbebauung ermittelt. Die Verwaltung wurde im Rahmen der Beschlussfassung beauftragt, den voraussehbaren Bedarf auch unter Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu decken. Es bleibt allerdings trotz aller Bemühungen um eine verstärkte Innenentwicklung unter Nutzung von Baulücken und Brachen weiter erforderlich, auch bislang noch unbebaute Grundstücke im Außenbereich als Wohnbauflächen darzustellen. Diese neuen Flächen wurden unter der Annahme einer höheren Verdichtung für ein flächensparendes Bauen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Ortslagen zu deren Abrundung und ohne Flächenreserven für den Fall ausgewiesen, dass sich einzelne Flächen nicht werden aktivieren lassen. Somit führt jeder Verzicht auf eine der neuen Flächen zu einem Defizit hinsichtlich der Bedarfsdeckung. Mit jeder weiteren Potenzialfläche, die aus dem Flächennutzungsplanvorentwurf gestrichen wird, erhöht sich dieses Defizit. Eine Deckung

des ermittelten und vom Stadtrat bestätigten Bedarfs ist im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist nicht mehr möglich.

Natürlich sind diese Flächeninanspruchnahmen mit Eingriffen in die Natur und den Landschaftsraum verbunden und gehen mit Flächenverbrauch einher, wenn sie für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden. Dies ist aber im Rahmen einer sachgerechten Abwägung den Entwicklungsbedürfnissen der Stadt gegenüberzustellen. Die Eingriffe sind zudem kompensierbar. Dafür sieht der Flächennutzungsplan ebenfalls Flächen vor.
Dem Eingriff mit hoher Intensität und hohen Kompensationserfordernissen steht ein Bedarf an Wohnbauflächen für eigentumsbildende Haushalte gegenüber, die in der Stadt gehalten werden sollen, um die demographischen Strukturen zu stabilisieren und einer weiteren Abwanderung in die Stadt-Umland-Region mit oft noch stärkerer Flächeninanspruchnahme und in der Folge stärkeren Pendlerbewegungen entgegenwirken.
Bei der Auswahl der Flächen wurden in einer Bewertungsmatrix neben Umweltthemen auch Aspekte wie günstige infrastrukturelle Voraussetzungen (z. B. Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung, soziale Infrastruktur) betrachtet.
Neue großflächige Eigenheimstandorte sollen laut der beschlossenen Wohnbauflächenbedarfsermittlung nur in Lagen mit Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV und mit urbanen Qualitäten entwickelt werden. Dazu gehören vor allem eine angemessene städtebauliche Dichte, die Mischung der Bau- und Eigentumsformen (u. a. Anteil an bauträgerfreien Grundstücken, Konzeptvergabe für Zielgruppen), bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung sowie hohe Standards bei der Freiraumqualität.

Das Wohnbauflächenpotenzial im Flächennutzungsplan setzt sich vor allem aus größeren und kleineren Standorten, Innenbereichsflächen und Flächen im Außenbereich zusammen. Während die kleineren Standorte der Ortsabrundung oder der Nachnutzung von baulichen Brachflächen dienen, können mit großflächigen Standorten attraktive neue Stadtquartiere geschaffen werden, die durch eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung dazu beitragen können, die Vorteile urbanen Lebens mit den Wohnformen einer Eigenheimsiedlung zu verbinden. Gewichtiger Vorteil großflächiger Standorte ist zudem, dass Ressourcen und Kosten für die Planung und Entwicklung effizienter eingesetzt werden können. Dies ist dringend erforderlich, da bei allen Baugebieten mit hohen Kosten für die Planung, die äußere und innere Erschließung sowie die Ableitung des Regenwassers zu rechnen ist. Größere Standorte ermöglichen die Entwicklung von urbanen Qualitäten, insbesondere die Möglichkeit der Einordnung eines Quartierszentrums mit Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, ein breites Angebot an unterschiedlichen Bau- und Eigentumsformen, eine ausreichende und qualitativ hochwertige Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen.
Die Wohnbaufläche Lettin Süd soll zudem dazu beitragen, Impulse für die Stärkung und Entwicklung der Großwohnsiedlung Heide-Nord zu setzen. So besteht die Option, die Stadtbahn von Kröllwitz über Heide-Nord bis nach Lettin-Süd zu verlängern und somit die neuen Wohngebiete an den schienengebundenen ÖPNV anzubinden (Stadtbahnprogramm). Generell ist der Nordwesten der Stadt Halle (Saale) ein nachgefragter Wohnstandort (siehe ISEK, Teilraum Hallescher Norden). Hier könnte ein attraktiver Wohnungsbaustandort entwickelt werden, von dessen Bewohnerschaft das infrastrukturelle Angebot in Heide-Nord (u. a. Nahversorgungszentrum, soziale Einrichtungen) profitiert und somit stabilisiert werden kann. Zu berücksichtigen sind die naturräumlichen Gegebenheiten bezüglich Biotopverbundsystemen und Oberflächenwasserentwässerung über den Hassgraben.
Eine Untersuchung der stadtklimatischen Auswirkungen einer solchen potenziellen Wohnbauentwicklung ergab, dass nur geringe negative Auswirkungen auf die vorhandenen Siedlungsgebiete zu erwarten sind. D. h., dass die Reduktion der Kaltluftentstehung sich nur auf unmittelbar benachbarte Bereiche auswirkt. Dies ist zwar ein Konflikt, den man allerdings zugunsten anderer Belange in Kauf nehmen muss, wenn man diese nicht unsachgerecht zurückstellen will.

Das Angebot an Wohnraum im Bedarfssegment Ein- und Zweifamilienhäuser, das hier geschaffen werden kann, lässt sich nicht allein durch Innenentwicklung realisieren. Die erforderlichen Flächen stehen dafür nicht zur Verfügung.

zu 3.:
Den genannten Belangen von Umweltschutz, Natur und Landschaftsbild stehen die Belange einer nachhaltigen Mobilität und gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen entgegen, die im Rahmen einer sachgerechten Abwägung höher bewertet wurden.
Zwar ist die Variantenuntersuchung für einen nördlichen Saaleübergang innerhalb des betrachteten Korridors noch nicht ganz abgeschlossen, Unsicherheiten bzw. eventuell sogar größere Unsicherheiten gibt es aber nicht. Die Untersuchung ist lediglich zeitaufwendig. Der vorliegende Stand genügt jedoch für eine hinreichende Einordnung im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Im Flächennutzungsplanvorentwurf wird die derzeit wahrscheinlichste Trassenführung dargestellt. Eine Darstellung ist notwendig, um diese Trasse von anderen Nutzungsansprüchen freizuhalten.
Die Festlegung des konkreten Trassenverlaufs erfolgt in einem späteren Planfeststellungsverfahren.

René Rebenstorf
Beigeordneter